



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

126/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Giuliana GAUDIANO

CUSTODE:

Avv. Luigina Martire

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/05/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Mirella Salcina

CF:SLCMLL70H57D005Y

con studio in ROMA (RM) VIA DEGLI ARMENTI, 51

telefono: 3386086002

email: m.salcina@libero.it

PEC: m.salcina@pec.libero.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
126/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a TREBISACCE VIA FILIPPO TURATI 24, della superficie commerciale di **107,40** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***) per 99 anni, di cui 73 restanti

L'unità immobiliare oggetto di stima è un appartamento ad uso residenziale, sviluppato su due livelli: piano secondo e piano terzo (sottotetto) ubicato all'interno di un edificio condominiale di maggiore consistenza. L'abitazione è composta, al piano secondo, da: ingresso, soggiorno/pranzo con terrazzino, cucina semiabitabile, due camere da letto matrimoniali e un bagno. Una scala interna collega il livello superiore, costituito da due locali mansardati parzialmente censiti in A/3 e parzialmente in C/2, adibiti a zona giorno con angolo cottura, camera e bagno, oltre a tre terrazzini, di cui uno con affaccio vista mare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo e terzo, interno 6, scala A, ha un'altezza interna di 2.70 al P. 2°. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 897 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 02, consistenza 5,5 vani, rendita 369,27 Euro, indirizzo catastale: VIA FILIPPO TURATI n. 24, piano: 2-3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: L'appartamento in oggetto confina: A Nord, con altra u.i. A Est, con via Filippo Turati A Sud, con altra u.i. A Ovest, con edificio residenziale plurifamiliare adiacente, separato da un'area di distacco.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1998.

A.1 sottotetto non abitabile.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 897 sub. 7 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 1, consistenza 4 mq, rendita 10,12 Euro, indirizzo catastale: Via Filippo Turati n. 24, piano: 3°, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Il locale in oggetto confina: A Nord, con altra u.i. A Est, con via Filippo Turati A Sud, con altra u.i. A Ovest, con edificio residenziale plurifamiliare adiacente, separato da un'area di distacco.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

107,40 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	45,62 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 90.044,61
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 81.040,15
Data di conclusione della relazione:	19/05/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1) Registro Particolare: 803 Registro Generale: 8178 del 17/03/2017

ATTO NOTARILE PUBBLICO - Repertorio 26993/14136 Data 15/03/2017 -

Notaio PERROTTA ADRIANA sede CASSANO ALL'IONIO (CS) Codice fiscale PRRDRN66P63A053Y -

IPOTECA VOLONTARIA Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - Capitale € 50.000,00 - Durata 10 anni - Totale € 100.000,00

SOGGETTI A FAVORE: CREDITO COOPERATIVO MEDIOCRATI - SOCIETA' COOPERATIVA - Sede RENDE (CS) Codice Fiscale 02300410780

SOGGETTI CONTRO: DEBITORE IPTECARIO

per il diritto di proprietà superficiale per la quota di 1/2;

TERZO DATORE DI IPOTECA:

per il diritto di proprietà superficiale per la quota di 1/2.

2) Registro Particolare: 1641 Registro Generale: 1855 del 18/01/2024

ATTO GIUDIZIARIO - Repertorio 1841 Data 15/12/2023 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Pubblico Ufficiale - UFF. GIUDIZ UNEP C/O IL TRIB. DI CASTROVILLARI (CS)

SOGGETTI A FAVORE: CREDITO COOPERATIVO MEDIOCRATI - SOCIETA' COOPERATIVA - Sede RENDE (CS) Codice Fiscale 02300410780

SOGGETTI CONTRO:

per il diritto di proprietà superficiale per la quota di 1/2;

per il diritto di proprietà superficiale per la quota di 1/2.

3) Registro Particolare: 29365 Registro Generale: 35461 del 27/11/2024

ATTO GIUDIZIARIO - Repertorio 2155 Data 09/11/2024 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Pubblico Ufficiale - UFF. GIUDIZ. C/O IL TRIB. DI CASTROVILLARI (CS)

SOGGETTI A FAVORE: CREDITO COOPERATIVO MEDIOCRATI SOCIETA' COOPERATIVA - Sede RENDE (CS) Codice Fiscale 02300410780

SOGGETTI CONTRO:

██ per il diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/2;

██ per il diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/2.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 460,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 4.170,00
Millesimi condominiali:	0.213

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di proprietà superficiaria, in forza di Atto di Assegnazione a Socio di Cooperativa Edilizia a rogito Notaio Laurito Emilia Repertorio n. 55306 del 10/12/2002, trascritto in data 31/12/2002 ai nn. Registro Particolare 23361 e Registro Generale 30050., con atto stipulato il 10/12/2002 a firma di Notaio Laurito Emilia ai nn. Repertorio n. 55306 di repertorio, trascritto il 31/12/2002 ai nn. Registro Particolare 23361 e Registro Generale 30050

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **6498**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un edificio con n. 12 unità abitative e relativi accessori, in attuazione della Legge 5 agosto 1978 n. 457, rilasciata il 16/09/1997 con il n. 6498 di protocollo

Domanda di rilascio certificato di abitabilità N. **2862**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 18/04/2002, rilasciata **non ancora rilasciata**.

L'abitabilità si intende attestata per il silenzio dell'amministrazione comunale, protrattasi oltre i termini, giusta quanto previsto dall'art. 4 comma III del DPR 22.04.1994 n. 425 e s.m.i.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 13 del 18/07/2001, l'immobile ricade in zona B2 - Aree di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Prescrizioni urbanistiche – vigente Variante Generale al P.R.G.

Zona urbanistica: B2 – Aree di completamento

Normativa di riferimento:

- Art. 65 della L.R. 19/2002 e ss.mm.ii.
- Art. 14 delle N.T.A. del vigente P.R.G.

Caratteristiche della zona B2:

- Aree parzialmente edificate e urbanizzate.
- Completamento edilizio senza aumento significativo delle dotazioni infrastrutturali.
- Destinazioni d'uso prevalenti: **residenziale e commerciale**.
- Obiettivo: **riordino urbanistico** mediante completamento delle residue aree libere.

Interventi ammessi sui lotti:

- **Manutenzione ordinaria e straordinaria** degli edifici esistenti.
- **Aumento volumetrico** ammesso fino al **10%** della volumetria preesistente.
- **Divieto di edificazione diretta** su lotti liberi o interclusi, salvo previa adozione di **Piani di Recupero Urbano (P.R.U.)**.

Interventi sui P.R.U.:

- Realizzazione subordinata alla redazione di studio plani-volumetrico dettagliato.
- **Indice fondiario:**
 - mc 2,50/mq per interventi di nuova edificazione tramite P.R.U.
 - mc 3,00/mq in caso di demolizione autorizzata e ricostruzione.
- **Rapporto di copertura massimo:** circa 50% della superficie fondiaria.
- **Altezza massima edifici:** 10,00 m.
- **Tipologia edilizia:** edifici in linea o a blocco, ordinati rispetto alla viabilità.
- **Obbligo di costruzione in aderenza** su confini con pareti cieche esistenti.
- **Aumento del 20% delle aree parcheggio** per usi turistici o commerciali.
- **Costruzioni accessorie vietate**.

Vincoli e destinazione particolare della particella 897

- **Vincolo paesaggistico:** D.M. 11.490, tutela ai sensi dell'art. 136, comma 1, lettera d) del D.Lgs. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio).
- **Pericolosità idraulica:** Area classificata in pericolosità P1 e rischio R2 secondo la pianificazione idrogeologica.
- **Origine e destinazione d'uso storica dell'area:**
 - Area acquisita per pubblica utilità tramite Decreto del 12/12/2001 a cura della Provincia di Cosenza.
 - Assegnata alla Società Cooperativa Edilizia "San Gaspare" a r.l. per edilizia residenziale pubblica (E.R.P.) ai sensi della L. 457/78.
 - Concessione edilizia n. 6498 del 16/09/1997 per la costruzione di 12 alloggi E.R.P.
 - Diritto di superficie per 99 anni stipulato il 09/04/1999 (Rep. 42303) a favore della Cooperativa.
- **Stato catastale:**
 - La particella 897 deriva dall'unione delle particelle 725-734-735-301-730-732-727, per una superficie complessiva di circa 916 mq.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

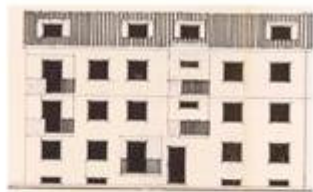
Sono state rilevate le seguenti difformità: L'edificio è stato realizzato in difformità rispetto al progetto approvato, presentando le seguenti variazioni: modifiche ai prospetti esterni (con diversa distribuzione e dimensione delle aperture), modifica della conformazione della scala condominiale, con conseguente diversa ubicazione delle porte di accesso agli appartamenti e variazioni nella distribuzione interna dei vani del piano sottotetto. - Le difformità riscontrate, pur determinando una variazione rispetto al progetto approvato, risultano in linea generale compatibili con le destinazioni urbanistiche vigenti per la zona B2. - Non si rilevano aumenti volumetrici superiori al 10%, né violazioni evidenti di limiti di altezza o rapporti di copertura. - La destinazione residenziale effettiva del sottotetto è compatibile con le destinazioni ammesse. - Le modifiche ai prospetti possono essere regolarizzate previa acquisizione di autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 42/2004. I costi per la regolarizzazione delle difformità che interessano l'intero edificio, sono da ripartirsi fra tutti i condomini.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia di accertamento di conformità (sanatoria art. 36 D.P.R. 380/2001); eventuale integrazione con autorizzazione paesaggistica; verifica tecnico-igienico-sanitaria ai fini dell'abitabilità del sottotetto.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

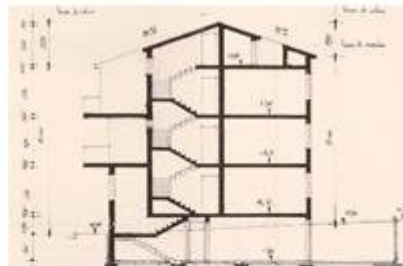
- Gli oneri economici derivanti dalle procedure necessarie alla regolarizzazione delle difformità edilizie rilevate, da ripartirsi tra tutti i condomini secondo le rispettive quote millesimali, non risultano al momento quantificabili.
- Oneri economici per procedure necessarie alla regolarizzazione delle difformità edilizie rilevate all'interno dell'appartamento.: €1.500,00



Stralcio prospetto su Via Turati (Progetto approvato)



Stralcio prospetto su Via Turati (Stato attuale)



Nello stato in fatto, il corpo scala comune collega i piani dal 1° al 2°, il piano sottotetto (P¹) è accessibile esclusivamente dall'interno del piano sottotetto.

Stralcio prospetto su Via Turati (Progetto approvato) e prospetto realizzato

Il corpo scala comune, risulta essere stato realizzato in difformità dal progetto approvato.



Pianta tipo, come da Progetto approvato



Pianta piano 2° Stato attuale



l'ubicazione della porta d'accesso all'appartamento, è posizionata in maniera difforme rispetto al progetto ap

Piano sottotetto, raffronto fra planimetria di progetto e stato attuale

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

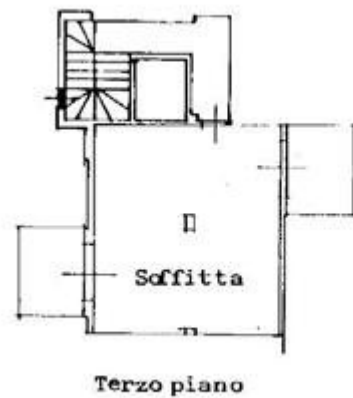
Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale depositata rappresenta il piano secondo e parte del piano sottotetto. Al piano secondo, la distribuzione interna risulta conforme allo stato attuale dei luoghi e difforme dal progetto edilizio approvato, per l'ubicazione della porta d'ingresso. Al piano sottotetto, i locali risultano catastalmente identificati come sgombero (C/2), con accesso previsto dal corpo scala condominiale. Nella realtà, il sottotetto risulta accessibile esclusivamente tramite scala interna privata; lo stesso risulta essere stato rifinito e trasformato a uso abitativo (zona giorno, cucina, vano accessorio e bagno), integrandosi funzionalmente con il piano secondo. La distribuzione interna e la destinazione d'uso del sottotetto risultano pertanto difformi rispetto a quanto rappresentato in catasto.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Oneri per presentazione pratica Docfa e diritti di segreteria: €350,00

Questa situazione è riferita solamente a Distribuzione interna e destinazione d'uso dei vani



Planimetria catastale - Porzione P 3°



Planimetria catastale - Porzione P 3°



Planimetria P 3° - stato attuale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Variazione intestatario: €50,00

Questa situazione è riferita solamente a Intestazione catastale .

Considerato che il sig. ██████████ risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra ██████████ l'intestazione catastale relativa all'immobile, attualmente riportata per la quota di 1/1 a favore del solo ██████████ (quale titolare del diritto di superficie), dovrebbe essere correttamente rettificata, attribuendo la titolarità del diritto di superficie, per la quota di 1/2 ciascuno a ██████████ e a ██████████, ai sensi delle vigenti disposizioni in materia di comunione legale.

BENI IN TREBISACCE VIA FILIPPO TURATI 24

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TREBISACCE VIA FILIPPO TURATI 24, della superficie commerciale di **107,40** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie (***** DATO OSCURATO *****) per 99 anni, di cui 73 restanti

L'unità immobiliare oggetto di stima è un appartamento ad uso residenziale, sviluppato su due livelli: piano secondo e piano terzo (sottotetto) ubicato all'interno di un edificio condominiale di maggiore consistenza. L'abitazione è composta, al piano secondo, da: ingresso, soggiorno/pranzo con terrazzino, cucina semiabitabile, due camere da letto matrimoniali e un bagno. Una scala interna collega il livello superiore, costituito da due locali mansardati parzialmente censiti in A/3 e parzialmente in C/2, adibiti a zona giorno con angolo cottura, camera e bagno, oltre a tre terrazzini, di cui uno con affaccio vista mare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo e terzo, interno 6, scala A, ha un'altezza interna di 2.70 al P. 2°. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 897 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 02, consistenza 5,5 vani, rendita 369,27 Euro, indirizzo catastale: VIA FILIPPO TURATI n. 24, piano: 2-3, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

Coerenze: L'appartamento in oggetto confina: A Nord, con altra u.i. A Est, con via Filippo Turati A Sud, con altra u.i. A Ovest, con edificio residenziale plurifamiliare adiacente, separato da un'area di distacco.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1998.



Estratto di mappa



Inquadramento aereo dell'area di ubicazione dell'immobile

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Nelle vicinanze di Trebisacce si trovano centri di rilievo come Corigliano-Rossano e Sibari, noti per la loro importanza storica e culturale.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Trebisacce vanta diverse attrazioni, tra cui il centro storico con le sue chiese e palazzi storici, e la vicinanza al Parco Archeologico di Broglio, sito di rilevanza storica. Le spiagge lungo la costa ionica offrono paesaggi suggestivi..



Veduta panoramica del lungomare di Trebisacce (CS)



Veduta panoramica del lungomare di Trebisacce (CS)

COLLEGAMENTI

superstrada
autobus
ferrovia

eccellente ★★★★★★★★
eccellente ★★★★★★★★
eccellente ★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:

nella media ★★☆☆☆☆★★★
buono ★★☆☆☆☆★★★
eccellente ★★★★★★★★
ottimo ★★★★★★★★
eccellente ★★★★★★★★
ottimo ★★★★★★★★
buono ★★☆☆☆☆★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di stima è un appartamento a uso residenziale sviluppato su due livelli, ubicato al secondo e terzo piano (sottotetto) di un edificio condominiale di maggiore consistenza, accessibile dal corpo scala comune, privo di ascensore. L'edificio presenta struttura intelaiata in cemento armato, con tamponature in muratura di laterizio e solai realizzati in laterocemento. Le murature esterne risultano intonacate e tinteggiate. La copertura è a falde inclinate in laterocemento, con sovrastante manto di tegole.

L'appartamento è composto, al primo livello (secondo piano) da: ingresso, ampio soggiorno con zona pranzo, cucina semiabitabile separata da parete a giorno con apertura a passavivande, due camere da letto matrimoniali, disimpegno e bagno finestrato con vasca angolare idromassaggio. I pavimenti sono uniformemente rivestiti in piastrelle tipo cotto, compresa la scala interna in muratura che collega il livello superiore. Le pareti sono tinteggiate in tonalità neutre, mentre gli infissi interni sono in legno tamburato e quelli esterni in PVC bianco con vetrocamera. L'altezza interna netta del piano è pari a 2,70 m.

Il secondo livello (piano terzo – sottotetto) è parzialmente censito in categoria A/3 e parzialmente in C/2, ma risulta completamente integrato, funzionalmente e fisicamente, all'abitazione principale, configurandosi come un unico corpo su due livelli. Gli ambienti, ben rifiniti, ospitano una zona soggiorno con camino in muratura, rivestito in pietra e mattoni faccia a vista, angolo cottura completo, un locale adibito a studio o terza camera, un bagno di servizio con doccia e tre terrazzini, di cui uno con vista mare.

Le altezze interne del sottotetto sono variabili: 2,75 m, al colmo e 1,00 m nella parte più bassa, ma consentono un uso agevole e continuo degli ambienti principali. Anche a questo livello i pavimenti sono in mattonelle tipo cotto, gli infissi in PVC e il riscaldamento è garantito da radiatori in alluminio, alimentati da impianto autonomo a gas metano. È presente l'impianto citofonico.

L'unità si presenta in buono stato manutentivo generale, con tracce di umidità riscontrabili in corrispondenza della parete di confine con il corpo scala, verosimilmente dovute a infiltrazioni dalla copertura condominiale. Analoghe tracce di umidità sono visibili sulle pareti comuni della scala condominiale, in particolare ai piani alti.

L'immobile, per caratteristiche distributive, finiture e integrazione dei livelli, si configura come un'abitazione su due piani, con una buona esposizione e vista aperta sul mare dal piano sottotetto.



Prospetto Nord - Est del fabbricato, su via Filippo Turati



Prospetto Sud - Est del fabbricato, su via Filippo Turati



Vista interna del corpo scala (privo di ascensore)



Vista interna dell'appartamento P. 2° (soggiorno con scala d'accesso al P. 3°)



Vista interna dell'appartamento P. 2° (soggiorno)



Vista interna dell'appartamento P. 2° (camera da letto n. 1)

CLASSE ENERGETICA:



[65.49 KWh/m²/anno]

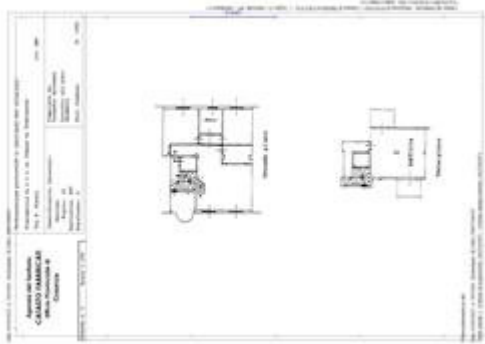
Certificazione APE N. 7815025000211738 registrata in data 26/04/2025

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie al lordo delle murature - piano 2°	105,00	x	100 %	=	105,00
n. 1 terrazzino	8,00	x	30 %	=	2,40
Totale:	113,00				107,40



Planimetria catastale P.2°- cat. A/3



Planimetria P.3°- stato attuale

ACCESSORI:

sottotetto non abitabile.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 897 sub. 7 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 1, consistenza 4 mq, rendita 10,12 Euro, indirizzo catastale: Via Filippo Turati n. 24, piano: 3°, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Il locale in oggetto confina: A Nord, con altra u.i. A Est, con via Filippo Turati A Sud, con altra u.i. A Ovest, con edificio residenziale plurifamiliare adiacente, separato da un'area di distacco.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locale C 2, funzionalmente e fisicamente, completamente integrato all'abitazione principale	80,00	x	50 %	=	40,00
n. 3 terrazzini	18,74	x	30 %	=	5,62
Totale:	98,74				45,62



Piano 2° (C2): Soggiorno pranzo



Piano 2° (C2): Soggiorno pranzo



Piano 2° (C2): Camera



Piano 2° (C2): Camera/studio



Piano 2° (C2): Bagno



Piano 2° (C2): Terrazzino vista mare

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *reddituale: Capitalizzazione Diretta.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del Territorio (O.M.I.) - Valori locazione euro/mq (28/04/2025)

Valore minimo: 1,80

Valore massimo: 3,60

Note: Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2 Provincia: COSENZA Comune: TREBISACCE Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO E AREE LIMITROFE , VIA NAZIONALE, LUNGOMARE, FIUME, C/DA ROVITTI S. ANDREA, SANTA MARIA Codice di zona: B1 Microzona catastale n.: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico Destinazione: Residenziale Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Lorda (L)

Immobiliare.it - Valori locazione euro/mq

Valore minimo: 3,25

Valore massimo: 17,36

Borsino immobiliare - Valori locazione euro/mq

Valore minimo: 2,68

Valore massimo: 4,69

<https://www.casadasoli.it/annuncio-vendita-2675> (02/05/2025)

Note: CODICE IMMOBILE: 2675 TIPO IMMOBILE: Appartamento OPERAZIONE: Vendita LOCALITA': Trebisacce (CS)
INDIRIZZO: Via Filippo Turati 2 PIANO: 1° piano STATO: Buono SUPERFICIE: 136 m² N° LOCALI: 4 N° BAGNI E
SERVIZI: 2 PREZZO: 90.000 €

<https://www.idealista.it/immobile/31597977/> (02/05/2025)

Note: Trilocale in vendita in Via Parigi, 2 115 mq, 3 locali, 1° piano senza ascensore 129.000 € Codice dell'annuncio 31597977

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è in presenza di un immobile a destinazione civile abitazione della superficie commerciale complessiva di mq 153,00 circa, in ottime condizioni di manutenzione.

Per l'immobile da valutare, il criterio di stima adottato è quello analitico, basato sulla capitalizzazione dei redditi, che tiene conto del reddito lordo annuo ritratto dall'immobile, da cui vanno detratti gli oneri di gestione e manutenzione, valutate mediamente tra il 15% e il 25%.

Il metodo analitico della Stima per capitalizzazione dei redditi, considera l'immobile come un capitale in grado di produrre un reddito, considerando un congruo canone di locazione da moltiplicarsi per la superficie locativa. Tale procedimento estimativo avviene mediante la determinazione di cinque parametri operativi:

- stima del reddito lordo ordinario;
- stima delle spese in detrazione e conseguente determinazione del reddito netto;
- stima del saggio di capitalizzazione ordinario;
- apporto di aggiunte e detrazioni al saggio di capitalizzazione in funzione delle caratteristiche dell'immobile;
- formulazione del giudizio di stima.

Alla luce di quanto detto, la stima del valore di mercato di un immobile effettuata indirettamente attraverso la capitalizzazione dei redditi viene fornita dalla relazione:

$$V_m = R_n / r$$

V_m = valore di mercato dell'immobile

R_n = reddito normale annuo

r = saggio di capitalizzazione

Il saggio di capitalizzazione r , per gli immobili, mediamente oscilla tra il 4% ed il 5%, con un valore medio pari al 4,5%, che può essere decrementato o incrementato in funzione di vari fattori quali, ad esempio: basso grado di rifinitura e stato di manutenzione precario; notevole vetustà dell'edificio; scarsa possibilità di locazione; abusivismo della costruzione; carattere popolare della costruzione o della zona; limitate dimensioni del territorio, ecc...

Caso per caso, quindi, è necessario determinare convenientemente il tasso di capitalizzazione, al fine di ottenere il valore cercato. La ricerca del più probabile prezzo di

affitto praticato nella zona, si baserà sulla determinazione del più probabile prezzo d'uso da attribuire al bene in esame in regime di libero mercato, connesso alle caratteristiche proprie e subiettive del bene stesso e alla sua destinazione ad uso abitativo.

Al fine della quantificazione del valore locativo dell'immobile si considera il **canone medio di locazione** per immobili di caratteristiche similari ed in quella zona; quale fonte dati si è utilizzato:

- proposte di vendita e annunci pubblicati da società di intermediazione immobiliare;
- informazioni assunte presso Agenzie Immobiliari online.
- quotazioni della Borsa Immobiliare dell'**Agenzia del Territorio**, con quotazioni relative al II semestre 2024, riferendosi alla superficie lorda ragguagliata

In considerazione dello stato conservativo dell'appartamento, si assume per l'unità immobiliare in oggetto, il valore pari ad **4,00 €/mq/ mese**.

Pertanto per l'immobile pignorato si avrà un canone mensile pari a: mq 153,00 x €/mq 4,00 = € 612,00, con un corrispondente canone lordo annuo pari a € 7.344,00.

Tenendo conto dei vari parametri elencati nel criterio di stima, è prudente assumere un saggio di capitalizzazione pari al 4,5%.

Per quanto riguarda il Reddito netto, invece, è possibile considerare una detrazione media dal Reddito lordo pari al 20%; pertanto, il Reddito netto annuo sarà pari a: € 5.875,20

Capitalizzando al tasso del 4,5% si ottiene il valore del bene:

$$V = 5.875,202/0.045 = € 130.560,00$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Canone annuo:	5.875,20
Tasso di capitalizzazione:	4,5%
Valore immobile:	130.560,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
La quota per il riscatto del diritto di superficie è stata calcolata proporzionalmente alla sua superficie, in base all'importo di € 1.942,41, quantificato dal Comune di Trebisacce.	-1.738,00
Spese condominiali insolute (La quota è stata calcolata proporzionalmente alla sua superficie)	-3.730,00
Oneri per regolarizzazione Catastale (Parcella del tecnico e diritti di segreteria)	-400,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 124.692,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 91.944,61

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	107,40	45,62	124.692,00	91.944,61
				124.692,00 €	91.944,61 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

In relazione alla conformazione planimetrica e funzionale dell'appartamento, si rileva che l'unità immobiliare non risulta comodamente divisibile, in quanto articolata su due livelli collegati internamente da scala privata e organizzata come un unico corpo abitativo.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.900,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 90.044,61**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 9.004,46**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 81.040,15**

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
126/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B box singolo a TREBISACCE VIA FILIPPO TURATI SNC, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***) per 99 anni, di cui 73 restanti

Box auto posto al piano S1 di un edificio condominiale, accessibile da rampa carrabile esterna e vano scala comune. Di forma rettangolare e altezza interna di 2,60 m, porta di ingresso metallica , impianto elettrico, punto acqua con lavandino e pavimentazione in piastrelle. Presenti segni di umidità diffusa su pareti e soffitto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala A, ha un'altezza interna di 2.60 m. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 897 sub. 31 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 01, consistenza 17 mq, rendita 43,02 Euro, indirizzo catastale: Via Filippo Turati snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Confinante con altre proprietà e passo carrabile condominiale.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1998.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	18,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.448,60
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.903,74
Data di conclusione della relazione:	19/05/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1) **Registro Particolare: 803 Registro Generale: 8178 del 17/03/2017**

ATTO NOTARILE PUBBLICO - Repertorio 26993/14136 Data 15/03/2017 -

Notaio PERROTTA ADRIANA sede CASSANO ALL'IONIO (CS) Codice fiscale PRRDRN66P63A053Y -

IPOTECA VOLONTARIA Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - Capitale € 50.000,00 - Durata 10 anni - Totale € 100.000,00

SOGGETTI A FAVORE: CREDITO COOPERATIVO MEDIOCRATI - SOCIETA' COOPERATIVA - Sede RENDE (CS) Codice Fiscale 02300410780

SOGGETTI CONTRO: DEBITORE IPTECARIO

per

il diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/2;

TERZO DATORE DI IPOTECA:

per il diritto di proprietà superficiaria per la

quota di 1/2.

2) **Registro Particolare: 1641 Registro Generale: 1855 del 18/01/2024**

ATTO GIUDIZIARIO - Repertorio 1841 Data 15/12/2023 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

-

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Pubblico Ufficiale - UFF. GIUDIZ UNEP C/O IL TRIB. DI CASTROVILLARI (CS)

SOGGETTI A FAVORE: CREDITO COOPERATIVO MEDIOCRATI - SOCIETA' COOPERATIVA - Sede RENDE (CS) Codice Fiscale 02300410780

SOGGETTI CONTRO:

per il diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/2;

per il diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/2.

3) **Registro Particolare: 29365 Registro Generale: 35461 del 27/11/2024**

ATTO GIUDIZIARIO - Repertorio 2155 Data 09/11/2024 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

-

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Pubblico Ufficiale - UFF. GIUDIZ. C/O IL TRIB. DI CASTROVILLARI (CS)

SOGGETTI A FAVORE: CREDITO COOPERATIVO MEDIOCRATI SOCIETA' COOPERATIVA - Sede RENDE (CS) Codice Fiscale 02300410780

SOGGETTI CONTRO:

per il diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/2;

per il diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/2.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di Atto di Assegnazione a Socio di Cooperativa Edilizia a rogito Notaio Laurito Emilia Repertorio n. 55306 del 10/12/2002, trascritto in data 31/12/2002 ai nn. Registro Particolare 23361 e Registro Generale 30050., con atto stipulato il 10/12/2002 a firma di Notaio Laurito Emilia ai nn. Repertorio n. 55306 di repertorio, trascritto il 31/12/2002 ai nn. Registro Particolare 23361 e Registro Generale 30050

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **6498**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un edificio con n. 12 unità abitative e relativi accessori, in attuazione della Legge 5 agosto 1978 n. 457, rilasciata il 16/09/1997 con il n. 6498 di protocollo

Domanda di rilascio certificato di abitabilità N. **2862**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 18/04/2002, rilasciata **non ancora rilasciata**.

L'abitabilità si intende attestata per il silenzio dell'amministrazione comunale, protrattasi oltre i termini, giusta quanto previsto dall'art. 4 comma III del DPR 22.04.1994 n. 425 e s.m.i.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 13 del 18/07/2001, l'immobile ricade in zona B2 - Aree di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Prescrizioni urbanistiche – vigente Variante Generale al P.R.G.

Zona urbanistica: B2 – Aree di completamento

Normativa di riferimento:

- Art. 65 della L.R. 19/2002 e ss.mm.ii.
- Art. 14 delle N.T.A. del vigente P.R.G.

Caratteristiche della zona B2:

- Aree parzialmente edificate e urbanizzate.
- Completamento edilizio senza aumento significativo delle dotazioni infrastrutturali.
- Destinazioni d'uso prevalenti: **residenziale e commerciale**.
- Obiettivo: **riordino urbanistico** mediante completamento delle residue aree libere.

Interventi ammessi sui lotti:

- **Manutenzione ordinaria e straordinaria** degli edifici esistenti.
- **Aumento volumetrico** ammesso fino al **10%** della volumetria preesistente.
- **Divieto di edificazione diretta** su lotti liberi o interclusi, salvo previa adozione di **Piani di Recupero Urbano (P.R.U.)**.

Interventi sui P.R.U.:

- Realizzazione subordinata alla redazione di studio plani-volumetrico dettagliato.
- **Indice fondiario:**
 - mc 2,50/mq per interventi di nuova edificazione tramite P.R.U.
 - mc 3,00/mq in caso di demolizione autorizzata e ricostruzione.
- **Rapporto di copertura massimo:** circa 50% della superficie fondiaria.
- **Altezza massima edifici:** 10,00 m.
- **Tipologia edilizia:** edifici in linea o a blocco, ordinati rispetto alla viabilità.
- **Obbligo di costruzione in aderenza** su confini con pareti cieche esistenti.
- **Aumento del 20% delle aree parcheggio** per usi turistici o commerciali.
- **Costruzioni accessorie vietate.**

Vincoli e destinazione particolare della particella 897

- **Vincolo paesaggistico:** D.M. 11.490, tutela ai sensi dell'art. 136, comma 1, lettera d) del D.Lgs. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio).
- **Pericolosità idraulica:** Area classificata in pericolosità P1 e rischio R2 secondo la pianificazione idrogeologica.
- **Origine e destinazione d'uso storica dell'area:**
 - Area acquisita per pubblica utilità tramite Decreto del 12/12/2001 a cura della Provincia di Cosenza.
 - Assegnata alla Società Cooperativa Edilizia "San Gaspare" a r.l. per edilizia residenziale pubblica (E.R.P.) ai sensi della L. 457/78.
 - Concessione edilizia n. 6498 del 16/09/1997 per la costruzione di 12 alloggi E.R.P.
 - Diritto di superficie per 99 anni stipulato il 09/04/1999 (Rep. 42303) a favore della Cooperativa.
- **Stato catastale:**
 - La particella 897 deriva dall'unione delle particelle 725-734-735-301-730-732-727,

per una superficie complessiva di circa 916 mq.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

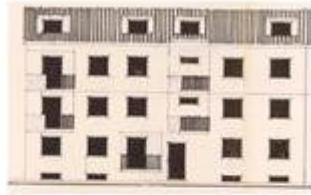
Sono state rilevate le seguenti difformità: L'edificio è stato realizzato in difformità rispetto al progetto approvato, presentando le seguenti variazioni: modifiche ai prospetti esterni (con diversa distribuzione e dimensione delle aperture), modifica della conformazione della scala condominiale, con conseguente diversa ubicazione delle porte di accesso agli appartamenti e variazioni nella distribuzione interna dei vani del piano sottotetto. - Le difformità riscontrate, pur determinando una variazione rispetto al progetto approvato, risultano in linea generale compatibili con le destinazioni urbanistiche vigenti per la zona B2. - Non si rilevano aumenti volumetrici superiori al 10%, né violazioni evidenti di limiti di altezza o rapporti di copertura. - La destinazione residenziale effettiva del sottotetto è compatibile con le destinazioni ammesse. - Le modifiche ai prospetti possono essere regolarizzate previa acquisizione di autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 42/2004. I costi per la regolarizzazione delle difformità che interessano l'intero edificio, sono da ripartirsi fra tutti i condomini.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia di accertamento di conformità (sanatoria art. 36 D.P.R. 380/2001); eventuale integrazione con autorizzazione paesaggistica; verifica tecnico-igienico-sanitaria ai fini dell'abitabilità del sottotetto.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

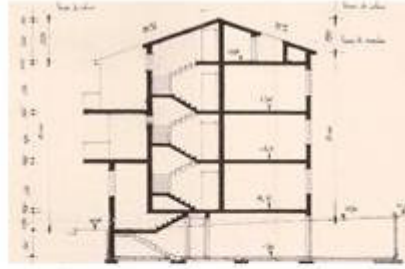
- Gli oneri economici derivanti dalle procedure necessarie alla regolarizzazione delle difformità edilizie rilevate, da ripartirsi tra tutti i condomini secondo le rispettive quote millesimali, non risultano al momento quantificabili.



Stralcio prospetto su Via Turati (Progetto approvato)



Stralcio prospetto su Via Turati (Stato attuale)



Nello stato in fatto, il corpo scala comune collega i piani dal 1° al 7°, il piano sotterraneo (P⁻¹) è accessibile esclusivamente dall'interno del piano sottile.

*Stralcio prospetto su Via Turati (Progetto approvato) e
prospetto realizzato*

*Il corpo scala comune, risulta essere stato realizzato in
difformità dal progetto approvato.*

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Variazione intestatario: €50,00

Questa situazione è riferita solamente a Intestazione catastale .

Considerato che il sig. [REDACTED] risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra [REDACTED], l'intestazione catastale relativa all'immobile, attualmente riportata per la quota di 1/1 a favore del solo [REDACTED] (quale titolare del diritto di superficie), dovrebbe essere correttamente rettificata, attribuendo la titolarità del diritto di superficie, per la quota di 1/2 ciascuno a [REDACTED] e a [REDACTED] ai sensi delle vigenti disposizioni in materia di comunione legale.

BENI IN TREBISACCE VIA FILIPPO TURATI SNC

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a TREBISACCE VIA FILIPPO TURATI SNC, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***) per 99 anni, di cui 73 restanti

Box auto posto al piano S1 di un edificio condominiale, accessibile da rampa carrabile esterna e vano scala comune. Di forma rettangolare e altezza interna di 2,60 m, porta di ingresso metallica , impianto elettrico, punto acqua con lavandino e pavimentazione in piastrelle. Presenti segni di umidità diffusa su pareti e soffitto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala A, ha un'altezza interna di 2.60 m. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 897 sub. 31 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 01, consistenza 17 mq, rendita 43,02 Euro, indirizzo catastale: Via Filippo Turati snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Confinante con altre proprietà e passo carrabile condominiale.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1998.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Nelle vicinanze di Trebisacce si trovano centri di rilievo come Corigliano-Rossano e Sibari, noti per la loro importanza storica e culturale.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Trebisacce vanta diverse attrazioni, tra cui il centro storico con le sue chiese e palazzi storici, e la vicinanza al Parco Archeologico di Broglio, sito di rilevanza storica. Le spiagge lungo la costa ionica offrono paesaggi suggestivi..



Veduta panoramica del lungomare di Trebisacce (CS)



Veduta panoramica del lungomare di Trebisacce (CS)

COLLEGAMENTI

autobus

superstrada

ferrovia

eccellente 

eccellente 

eccellente 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

qualità degli impianti:

mediocre 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio che ospita il box auto, presenta struttura intelaiata in cemento armato, con tamponature in muratura di laterizio e solai realizzati in laterocemento. Le murature esterne risultano intonacate e tinteggiate. La copertura è a falde inclinate in laterocemento, con sovrastante manto di tegole.

Il box è accessibile sia mediante rampa carrabile esterna, con accesso diretto da strada pubblica, sia attraverso il vano scala comune, privo di ascensore.

Il locale ha forma rettangolare regolare, con dimensioni interne di circa 5,00 m x 3,40 m, per una superficie utile di 17,00 m², e un'altezza interna pari a 2,60 m. L'accesso avviene tramite serranda metallica manuale di larghezza 2,50 m e altezza 2,30 m. Internamente, il box è dotato di pavimentazione in piastrelle ceramiche chiare, pareti e soffitto intonacati, impianto elettrico con punto luce e presa, e lavandino con punto acqua fredda posizionato in prossimità dell'ingresso.

Le condizioni manutentive generali sono sufficienti. Si rilevano segni evidenti di umidità sulle pareti perimetrali e sul soffitto, con porzioni di intonaco ammalorato o distaccato, in particolare nella zona posteriore e lungo il lato destro. Le cause appaiono riconducibili a infiltrazioni o mancanza di impermeabilizzazione delle murature perimetrali interrate.

La corsia di manovra condominiale antistante è ampia e consente comode operazioni di ingresso e uscita. Il contesto del piano seminterrato è grezzo e tipico delle autorimesse condominiali, con finiture essenziali e funzionali all'uso.



Vista della porta di accesso al box auto



Vista interna del box auto



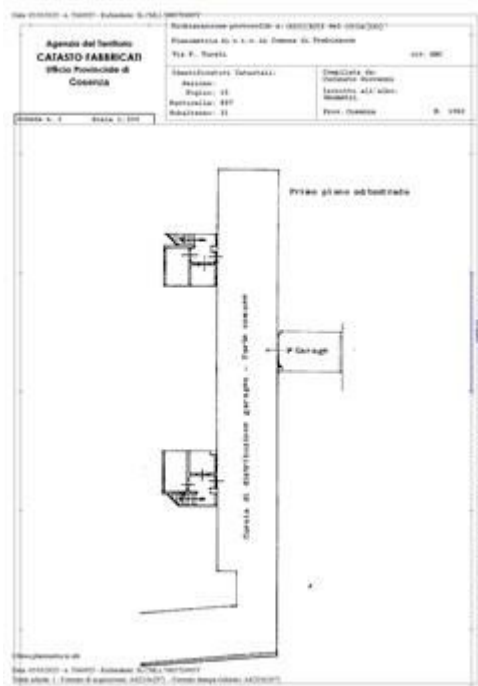
Vista esterna della rampa di accesso al garage, da Via Filippo Turati

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie al lordo delle murature	18,00	x	100 %	=	18,00
Totale:	18,00				18,00



Planimetria catastale del box auto.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

(28/04/2025)

Valore minimo: 350,00

Valore massimo: 450,00

<https://www.immobiliare.it/annunci/105930325/> (02/05/2025)

Note: Garage - Box in Vendita in Via Filippo Turati 26 m² Piano S € 15.000 € 17.000(-11,8%)

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto della presente relazione, si è fatto riferimento al criterio diretto, sintetico-comparativo, fondato sull'analisi dei valori reali di mercato rilevati per unità immobiliari con caratteristiche simili, sia intrinseche che estrinseche.

Il procedimento si basa sulla comparazione con beni analoghi, già oggetto di compravendita o proposti sul mercato, ubicati in zone limitrofe e omogenee per destinazione urbanistica, caratteristiche edilizie, posizione e livello di domanda. È stato pertanto adottato un parametro di valutazione unitario espresso in €/mq, riferito alla superficie commerciale ragguagliata dell'immobile, come previsto dalla normativa tecnica estimativa vigente.

I dati di riferimento per la definizione dei valori unitari sono stati reperiti da fonti ufficiali e attendibili, quali:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) a cura dell'Agenzia delle Entrate – Ministero delle Finanze: “Le quotazioni immobiliari OMI, aggiornate con cadenza semestrale,

individuano per ciascuna zona omogenea (zona OMI) e per ogni tipologia immobiliare un intervallo di valori minimi e massimi al metro quadro, riferiti a unità immobiliari in condizioni ordinarie.”

- Annunci e proposte di vendita pubblicate da agenzie e società di intermediazione immobiliare operanti sul territorio;
- Informazioni assunte direttamente presso agenzie immobiliari locali, mediante colloqui e indagini conoscitive.

In riferimento alle unità immobiliari ad uso autorimessa ubicate nel Comune di Trebisacce, è stata rilevata una forbice di valori di mercato compresa tra €/mq 350,00 e €/mq 450,00, variabile in funzione di numerosi fattori determinanti, tra cui:

- caratteristiche e finiture presenti (pavimentazione, impianto elettrico, punto acqua, ecc.);
- stato generale del fabbricato condominiale;
- ampiezza e agibilità della corsia di manovra;
- facilità di accesso da strada pubblica o da rampa interna;

Tali elementi sono stati considerati per la definizione del valore unitario attribuito al bene oggetto della presente valutazione.

Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche rilevate, nonché dello stato manutentivo generale e delle finiture presenti, si è ritenuto congruo attribuire al box in oggetto un valore unitario di riferimento pari a € 450,00/m².

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 18,00 x 450,00 = **8.100,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
La quota per il riscatto del diritto di superficie relativa al box auto è stata calcolata proporzionalmente rispetto alla sua superficie in base all'importo di € 1.942,41, quantificato dal Comune di Trebisacce.	-204,00
Oneri per spese condominiali insolute (quantificate proporzionalmente alla sua superficie)	-439,00
	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 7.457,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 5.498,60

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
B	box singolo	18,00	0,00	7.457,00	5.498,60
				7.457,00 €	5.498,60 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La quota del box auto non è comodamente divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 50,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 5.448,60**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 544,86**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 4.903,74**

data 19/05/2025

il tecnico incaricato
Mirella Salcina